



ÅRSREDOVISNING 2024

Brf Skräddaren

Handwritten signature



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Brf Skräddaren med säte i Sundsvall org.nr. 789200-0477 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1952. Föreningens stadgar registrerades senast 2015-09-25.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden och marken på fastigheten i Sundsvall kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Skräddaren 12	1952-11-22	1961

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
44	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2 613
4	garageplatser	60
Totalt 48 objekt		2 673

Föreningens lägenheter fördelas på: 2 st 1 rok, 34 st 2 rok, 8 st 3 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Peter Westin	Ordförande
Gunilla Berg	Ledamot
Hans Sääf	Ledamot
Stefan Berg	Ledamot
Jörgen Vestin	Ledamot
Erik Timan	Suppleant
Marcus Jonsson	Suppleant

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Gunilla Berg (ledamot), Hans Sääf (ledamot)

Styrelsen har under året hållit 8 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas av två i förening av Stefan Berg, Gunilla Berg och Peter Westin.

Revisorer har varit: en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision.

Valberedning har varit: Maria Vestin, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-13. På stämman deltog 8 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +4%.

En förändring av årsavgiften med +5% per 2025-01-01 är registrerad.

Föreningen har under 2024 beställt en underhållsplan som kommer redovisa fastighetens underhållsbehov samt större åtgärder som kräver investering.

Underhållsplanen har anpassat avsättningen och åtgärder enligt K3-regelverket. Detta innebär att större åtgärder som ska aktiveras enligt K3-regelverket inte kommer att ingå i beräknad avsättning till underhållsfonden fr.o.m 2025.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2024-07-04, varvid planen uppdaterades.

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Under de 5 senaste åren har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

Årtal	Åtgärd
2024	Mögelsanering, putsning och målning ytterväggar garage.
2024	Ny dränering av dagvatten i fastigheten på Vapelvägen 10.
2020	Golvarbete trapphus och markjusteringar.

Under 2024 har föreningen upprättat en underhållsplan för fastigheterna Vapelvägen 10 samt Skönsmogatan 38.

Föreningen planerar att utföra följande åtgärder under de närmaste 5 åren

Årtal	Åtgärd
2025	Förbättra plåtbeklädnad av tak, byte av rännor och takplåtar samt plåtar på skorstenar.
2025-2026	Byte av entrédörrar.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 4 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 51 och under året har det tillkommit 7 och avgått 5 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 53.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	288	360	373	300	0
Skuldsättning, kr/kvm	3 276	3 354	3 522	3 610	3 696
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 351	3 433	0	0	0
Räntekänslighet, %	3	4	5	5	0
Energikostnad, kr/kvm	288	253	257	243	0
Årsavgifter, kr/kvm	975	944	732	704	690
Årsavgifter/totala intäkter, %	95	96	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 004	965	953	926	0
Nettoomsättning, tkr	2 684	2 581	2 491	2 356	2 327
Resultat efter finansiella poster, tkr	478	663	684	310	483
Soliditet, %	42	40	37	33	31

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att föreningen från och med 2023 beräknar sina nyckeltal i enlighet med de definitioner och ytor som anges i BFNAR 2023:1. Tidigare år har ej räknats om. Beräkningen av nyckeltalen skiljer sig därmed från och med räkenskapsåret 2023, vilket kan medföra bristande jämförbarhet mellan åren.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	203 522	0	0	203 522
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	4 330 361	0	75 000	4 405 361
S:a bundet eget kapital, kr	4 533 883	0	75 000	4 608 883
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	1 021 379	663 079	-75 000	1 609 458
Årets resultat, kr	663 079	-663 079	477 942	477 942
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	1 684 458	0	402 942	2 087 400
S:a eget kapital, kr	6 218 341	0	477 942	6 696 283

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 75 000 kr samt ianspråktagande skett med 0 kr

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	1 684 458
Årets resultat, kr	477 942
Reservation till underhållsfond, kr	-75 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	2 087 400

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	2 087 400

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter, samt kassaflöde.

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 684 439	2 581 036
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		2 684 439	2 581 036
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 3	-1 466 973	-1 231 742
Underhåll enligt plan	Not 4	0	-29 481
Övriga externa kostnader	Not 5	-154 548	-141 798
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-131 871	-127 846
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-291 771	-269 645
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-2 045 163	-1 800 512
RÖRELSERESULTAT		639 276	780 525
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		115 022	91 733
Räntekostnader och liknande resultatposter		-276 355	-209 178
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-161 333	-117 445
ÅRETS RESULTAT		477 942	663 079

BALANSRÄKNING

		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	11 156 813	9 927 604
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		11 156 813	9 927 604
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	2 800	2 800
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		2 800	2 800
Summa anläggningstillgångar		11 159 613	9 930 404
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		5 479	120
Avräkningskonto HSB		922 550	2 104 876
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	26 060	41 314
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	115 152	111 942
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		1 069 242	2 258 253
<i>Kassa och bank</i>			
Bank	Not 12	3 616 318	3 504 918
<i>Summa kassa och bank</i>		3 616 318	3 504 918
Summa omsättningstillgångar		4 685 560	5 763 170
SUMMA TILLGÅNGAR		15 845 173	15 693 574

BALANSRÄKNING

	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	203 522	203 522
Fond för yttre underhåll	4 405 361	4 330 361
<i>Summa bundet eget kapital</i>	4 608 883	4 533 883
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	1 609 458	1 021 379
Årets resultat	477 942	663 079
<i>Summa fritt eget kapital</i>	2 087 400	1 684 458
Summa eget kapital	6 696 284	6 218 341
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 13 3 206 751	4 110 342
<i>Summa långfristiga skulder</i>	3 206 751	4 110 342
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	5 549 512	4 858 993
Leverantörsskulder	67 984	85 610
Aktuell skatteskuld	Not 14 5 478	15 086
Övriga kortfristiga skulder	Not 15 4 787	1 577
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16 314 377	403 625
<i>Summa kortfristiga skulder</i>	5 942 138	5 364 891
Summa skulder	9 148 889	9 475 233
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	15 845 173	15 693 574

KASSAFLÖDESANALYS

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	639 276	780 525
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	291 771	269 645
	<u>931 047</u>	<u>1 050 170</u>
Erhållen ränta	115 022	91 733
Erlagd ränta	-282 820	-180 197
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>763 248</u>	<u>961 706</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	6 685	-23 096
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	-106 806	-1 550
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	<u>663 127</u>	<u>937 059</u>
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	-1 520 980	0
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	<u>-1 520 980</u>	<u>0</u>
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-213 072	-233 922
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	<u>-213 072</u>	<u>-233 922</u>
ÅRETS KASSAFLÖDE	-1 070 925	703 137
Likvida medel vid årets början	5 609 794	4 906 657
Likvida medel vid årets slut	<u>4 538 869</u>	<u>5 609 794</u>
	-1 070 925	703 137

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto och kortfristiga placeringar hos HSB in i de likvida medlen.

NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Då det är första året detta samlade regelverk tillämpats innebär det byte av redovisningsprincip. Detta har dock inte väsentligt påverkat jämförbarheten med föregående år trots att föreningen valt att tillämpa 3 kar, 5§ fjärde stycket Årsredovisningslagen och inte räknat om jämförelsetalen. Brf Skräddaren är ett mindre företag och har utnyttjat möjligheten för mindre företag att inte räkna om jämförelsetalen för 2023 enl K3s principer. Presenterade jämförelsetal överensstämmer istället med de uppgifter som presenterades i föregående års redovisning.

Allmänna värderingsprinciper

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde. Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivningsperioder

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	10 - 120 år
Avskrivningstid på markanläggningar:	10 - 20 år
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år

Mark skrivs inte av.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. Denna har upprättats enligt den indirekta metoden.

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	2 068 488	1 989 096
Årsavgift el	79 560	0
Årsavgift värme	351 432	0
Årsavgift TV/bredband	47 520	0
Hysesintäkt lokaler	30 699	28 943
Hysesintäkt garage och bilplatser	87 240	78 120
Konsumtionsavgift el	0	79 560
Konsumtionsavgift värme	0	351 432
Konsumtionsavgift TV/bredband/iptelefoni	0	47 520
Intäkt andrahandsupplåtelse	9 840	4 000
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	9 647	2 363
Övriga primära intäkter och ersättningar	13	2
	2 684 439	2 581 036
I årsavgift ingår vatten.		
Not 3 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-233 732	-66 560
El	-161 427	-166 789
Uppvärmning	-372 201	-360 112
Vatten	-237 374	-148 500
Renhållning	-63 481	-63 147
TV, bredband, iptelefoni	-44 091	-41 955
Obligatoriska besiktningar	0	-25 000
Serviceavtal	-21 395	-21 403
Förvaltningskostnader	-208 999	-219 424
Försäkringar	-52 709	-46 823
Fastighetsskatt	-60 816	-60 816
Övriga driftskostnader	-10 749	-11 213
	-1 466 973	-1 231 742
Not 4 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Underhåll byte armaturer	0	-23 531
Underhåll mark och utemiljö	0	-5 950
	0	-29 481
Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Extern revisionsarvode	-12 750	-35 000
Övriga förvaltningskostnader	-88 200	-88 475
Kostnader överlåtelse och panter	-7 160	-3 413
Föreningsverksamhet	0	-9 000
Konsulter	-46 438	-5 910
	-154 548	-141 798
Not 6 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Medelantal anställda	1	1
	Timanställd 10%	Timanställd 10%
Arvode till styrelsen	-50 000	-52 000
Löner för anställda	-50 232	-47 144
Övriga arvoden	-2 000	0
Sociala avgifter	-29 639	-28 702
	-131 871	-127 846
Not 7 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-256 922	-240 622
Markanläggningar	-34 849	-29 023
	-291 771	-269 645

2024-12-31

2023-12-31

Not 8 BYGGNADER OCH MARK**Akkumulerade anskaffningsvärden**

Ingående anskaffningsvärde byggnader	13 984 777	13 984 777
Ingående anskaffningsvärde mark	625 000	625 000
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	443 211	443 211
Årets investering markanläggning, dränering	1 520 980	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	16 573 968	15 052 988

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-4 723 347	-4 482 724
Årets avskrivningar byggnader	-256 922	-240 622
Ingående avskrivningar markanläggningar	-402 037	-373 014
Årets avskrivningar markanläggningar, dränering	-34 849	-29 023
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-5 417 155	-5 125 384

Utgående redovisat värde**11 156 813****9 927 604**

Redovisade värden byggnader	9 004 508	9 261 430
Redovisade värden mark	625 000	625 000
Redovisade värden markanläggningar	1 527 304	41 174

Fastighetsbeteckning: Skräddaren 2 m fl

Taxeringsvärde	Värdeår 1962	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus		15 200 000	4 572 000	19 772 000	19 772 000
Lokaler		150 000	0	150 000	150 000
		15 350 000	4 572 000	19 922 000	19 922 000

Ställda säkerheter**2024-12-31****2023-12-31**

Fastighetsinteckning	11 344 700	11 344 700
varav i eget förvar	0	0
Summa ställda säkerheter	11 344 700	11 344 700

Not 9 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

Övriga värdepappersinnehav	2 800	2 800
	2 800	2 800

Not 10 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto	25 100	26 464
Övrig skattefordran	960	0
Övriga kortfristiga fordringar	0	14 850
	26 060	41 314

Not 11 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Förutbetalad försäkring	53 620	52 709
Förutbetalad kabel-TV och bredband	11 078	11 023
Förutbetalad HSB	46 263	44 570
Förutbetalad Nomor	4 191	3 640
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	0
	115 152	111 942

2024-12-31

2023-12-31

Not 12 BANK

SBAB

3 616 318

3 504 918

3 616 318**3 504 918****Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT**

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	4,20%	2025-01-22	513 000	6 000
Stadshypotek	1,18%	2026-03-30	919 465	11 748
Stadshypotek	0,90%	2025-06-30	1 887 125	48 700
Stadshypotek	4,10%	2026-09-01	60 693	5 644
Stadshypotek	4,20%	2025-01-02	873 600	40 800
Stadshypotek	3,85%	2027-03-30	919 465	11 748
Stadshypotek	3,96%	2029-04-30	51 020	11 320
Stadshypotek	2,84%	2026-10-30	377 256	24 608
Stadshypotek	3,41%	2029-12-30	943 920	0
Stadshypotek	4,20%	2025-01-02	1 887 125	48 700
Stadshypotek	1,30%	2025-01-30	323 594	3 804
			8 756 263	213 072

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

3 206 751

Nästa års amortering av långfristig skuld

65 068

Lån som ska konverteras inom ett år

5 484 444

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld

5 549 512

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till

852 288

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till

7 690 903

Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år

0

Not 14 AKTUELL SKATTESKULD

Årets beräknade skatteskuld

0

9 644

Slutskatteskuld föregående år

5 478

5 442

5 478**15 086****Not 15 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER**

Mervärdeskatt

3 602

0

Personalens källskatt

505

477

Arbetsgivaravgifter

680

1 100

4 787**1 577**

2024-12-31 2023-12-31

Not 16 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupen semesterskuld	20 442	19 294
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	79 903	88 515
Upplupna räntekostnader	37 732	44 197
Upplupen revision	16 500	20 000
Upplupen fastighetsförvaltning	5 212	20 754
Upplupen Kehab	1 250	0
Förutbetalda årsavgifter och hyror	153 338	210 865
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	0
	314 377	403 625

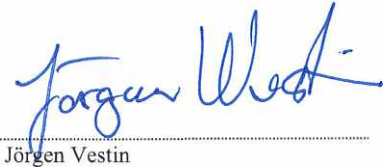
Not 17 VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER RÄKENSKAPENSÅRETS SLUT.

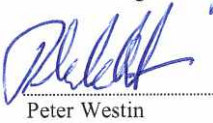
Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut.

Sundsvall 9 / 4 2025


Gunilla Berg

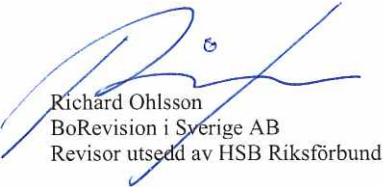

Hans Säaf


Jörgen Vestin


Peter Westin


Stefan Berg

Min revisionsberättelse har angivits 2025-04 14


Richard Ohlsson
BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Skräddaren, org.nr. 789200-0477

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Skräddaren för räkenskapsåret 2024.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Skräddaren för räkenskapsåret 2024

samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

R

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

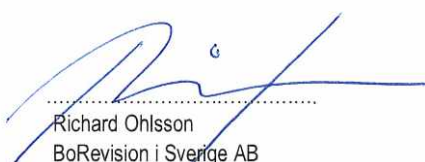
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Sundsvall den 14 / 4 2025


Richard Ohlsson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDEANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.